別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　４日提出
世田谷(都)　－ 28　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	すずき不動産鑑定
世田谷(都)　－ 28	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　鈴木　真紀

鑑定評価額	81,000,000 円	１㎡当たりの価格	818,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	630,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	世田谷区上用賀四丁目１６６番６「上用賀４－２－７」				②地積(㎡)	99 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１低専 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） 地区計画等 (60,100)
	1：1.5	住宅 W 2F 1B	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	西6 m 区道	水道、ガス、下水	用賀1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　40ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　12.5 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６m区道	交通施設	用賀駅　北方1 km
		法令規制	１低専 (60,100) 準防 高度(1種) 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域で、今後も同様の環境を維持し、地価は当面上昇基調で推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	837,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	444,000 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は、東急田園都市線等沿線の低層住宅地域である。需要者は、区内及び周辺区の戸建住宅を求める個人で、不動産業者等の参入も多い地域である。閑静な住環境から住宅地の需要は底堅く推移している。土地の取引価格帯は約３０坪で８５００万円程度までの取引が中心であるが、昨今は１億円台の取引も多くみられる。新築建売住宅はやや小ぶりに抑えた総額１～１．５億円程度が多い傾向にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は「用賀駅」エリアの低層住宅地に所在する取引事例を比準して求めた市場性を反映した価格であり、一方収益価格は収益用建物の賃貸を想定した収益性を反映した価格である。近隣地域には賃貸用マンション等も見られるが、実需向けの取引が多く、需要者は収益性よりも居住の快適性を重視する傾向が強い。したがって、比準価格を重視し収益価格を比較考量し、指定基準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳			地域要因	
	世田谷 － 66						標準	街路	0.0	地域	街路 0.0
	公示価格	[103.0]	100	100	[102.0]	818,000	準化	交通	0.0		交通 -2.5
	697,000 円／㎡	100	[102.0]	[87.8]	100		化	環境	0.0	要因	環境 -10.0
							補正	画地	+2.0		行政 0.0
								行政	0.0		その他 0.0
								その他	0.0		

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳			地域要因	
	世田谷(都) － 19						標準	街路	0.0	地域	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	[106.1]	100	100	[102.0]	816,000	準化	交通	0.0		交通 +1.0
	710,000 円／㎡	100	[104.0]	[90.5]	100		化	環境	0.0	要因	環境 -13.0
							補正	画地	+4.0		行政 +3.0
								行政	0.0		その他 0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 772,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +6.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復しており区内人口は微増傾向で推移し地価も上昇している。今後は金利や物価、中東情勢等の影響が懸念される。
			(地域要因)	用賀駅から若干距離はあるが閑静な住宅地域で、地域要因に大きな変動はない。需要は堅調で地価は引き続き上昇している。
			(個別的要因)	地域における標準的な画地で、個別的要因に特段の変動はない。